

**+++ Wohnen wo andere Urlaub machen – Einfamilienhaus
mit traumhaftem Garten, Seeblick in Fertörakos +++**



Objektnummer: 8176

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9421 Fert?rákos
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	846,00 m ²
Keller:	77,00 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



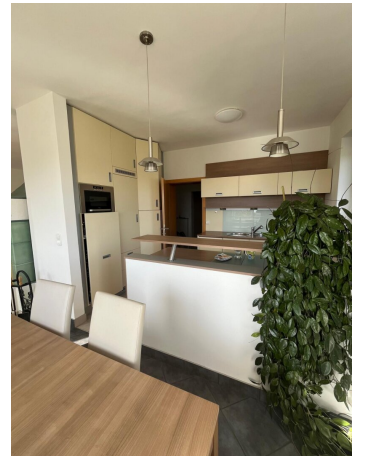
Paul Kneisz

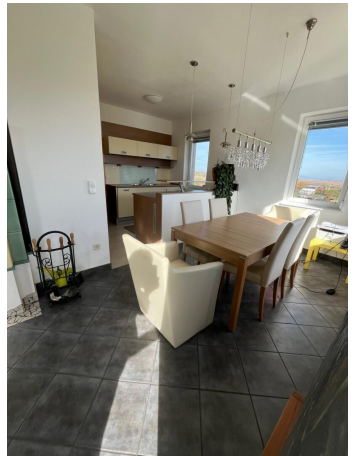
Grabner Immobilien

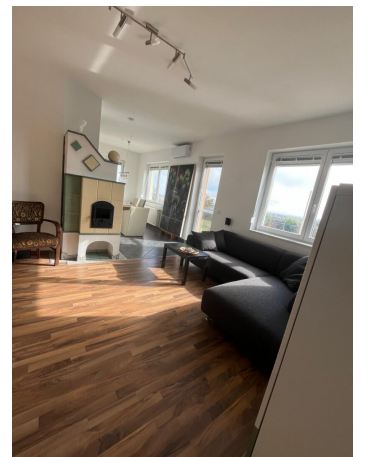






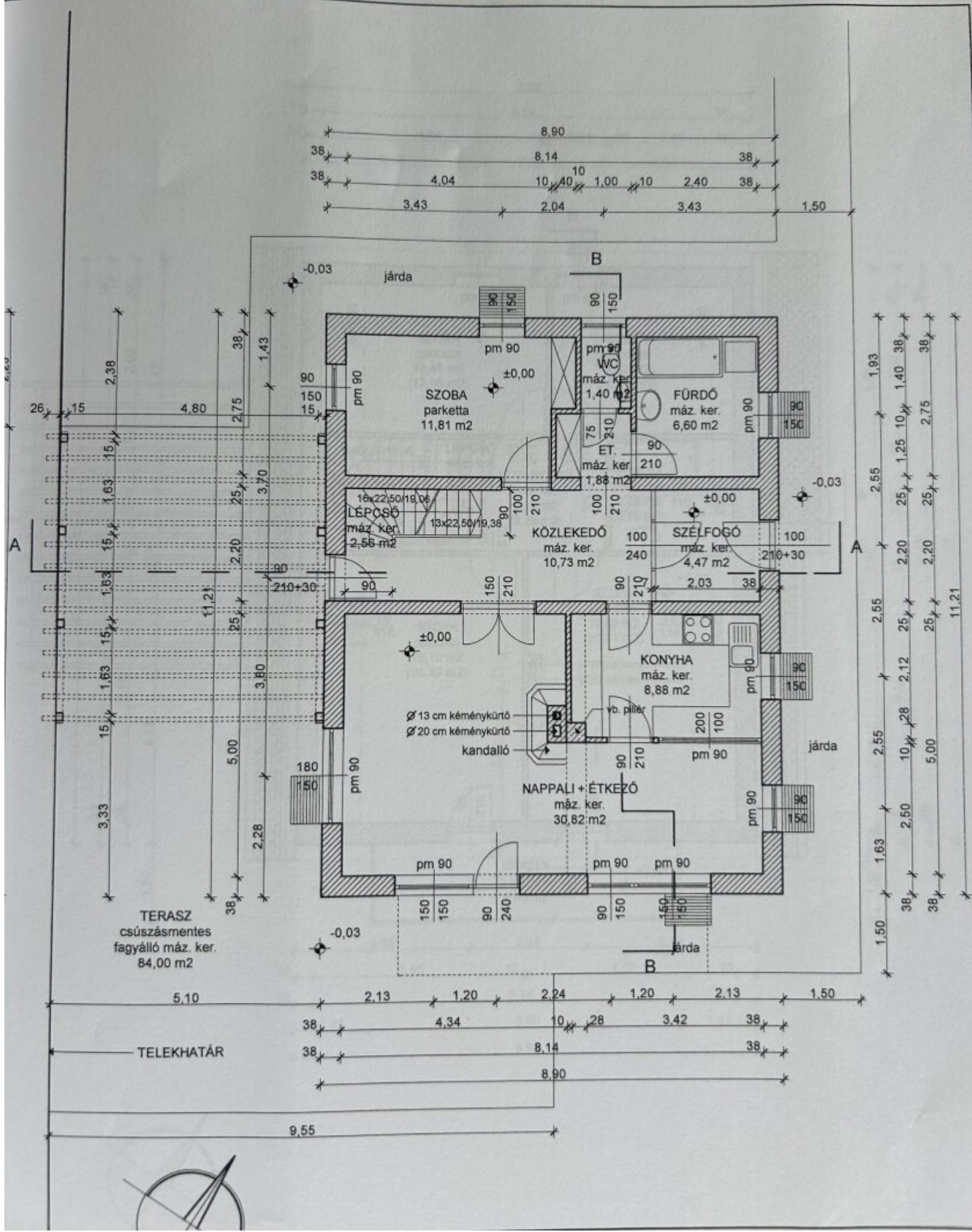












TERASZ
csúszásmentes
fagyálló máz. ker.
84,00 m²



TELEKHATÁR

9,55

8,90

8,14

4,34

5,10

1,50

1,63

2,50

10,28

2,55

2,12

2,55

2,20

2,20

2,55

1,93

1,40

1,40

3,43

1,50

2,40

1,00

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,14

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

2,04

10,40

8,90

3,43

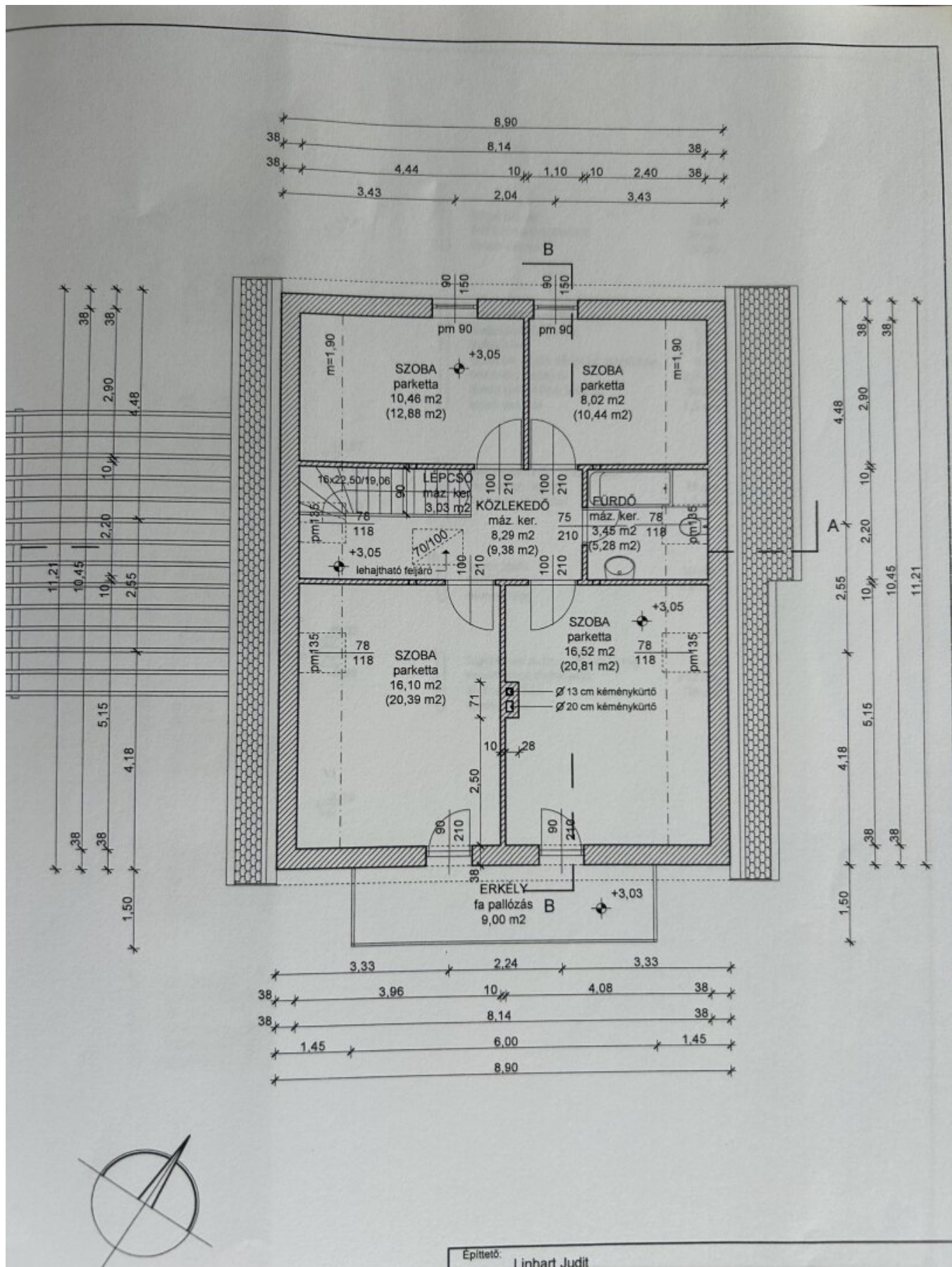
2,04

10,40

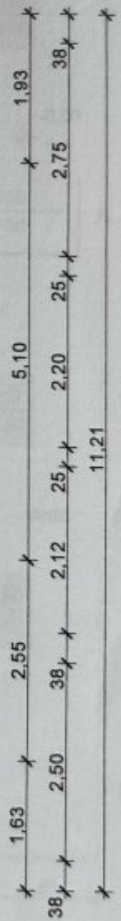
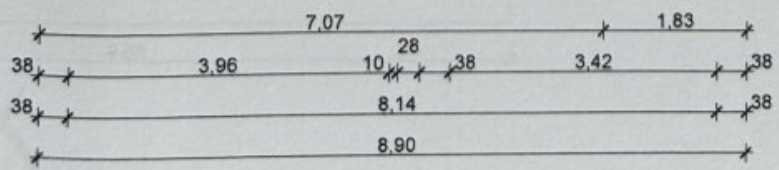
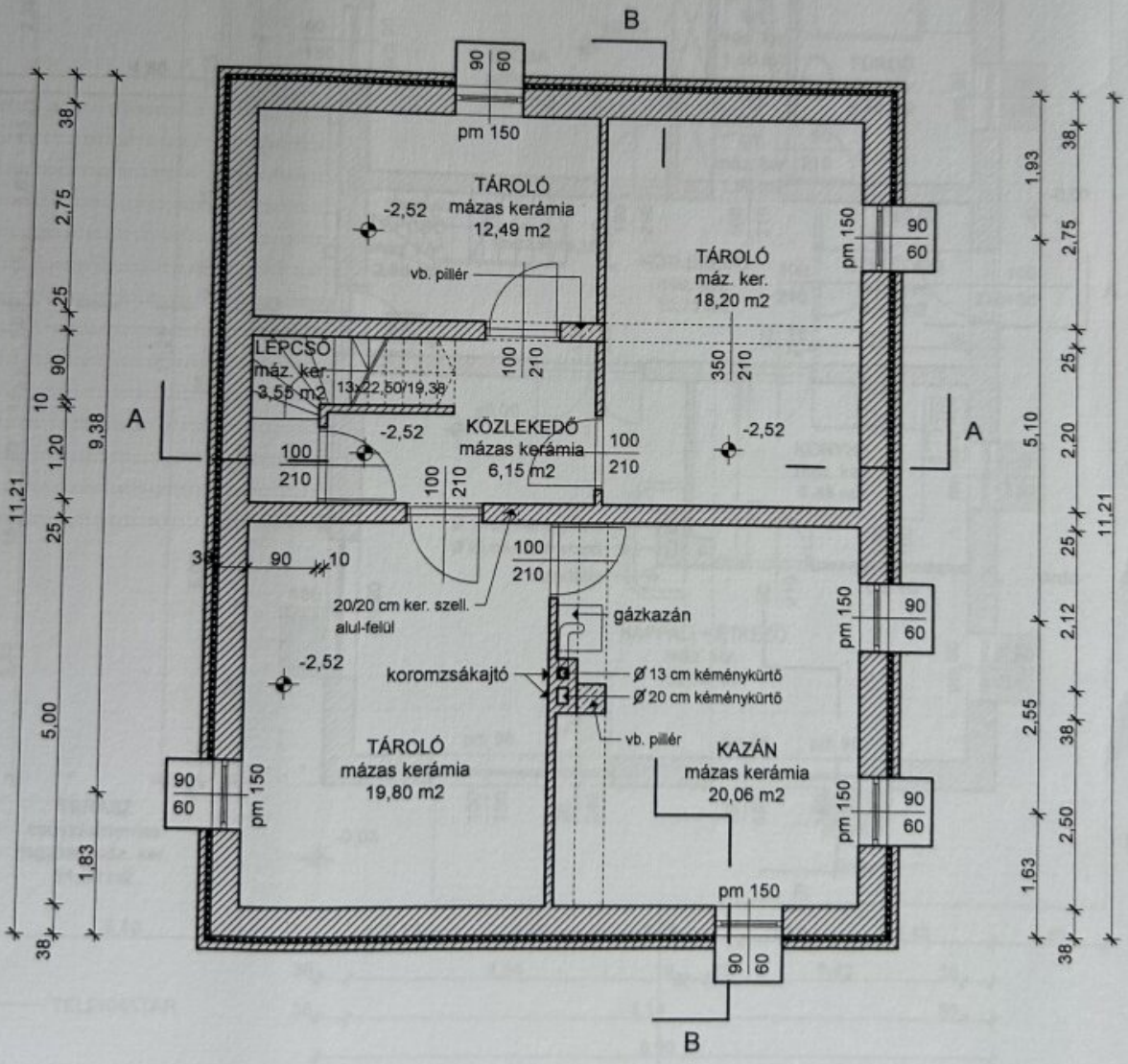
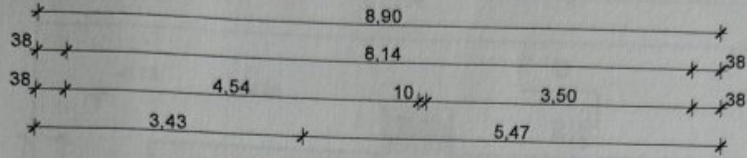
8,90

3,43

2,04



Építető: Linhart Judit



- 1 mázas kerámia 1 cm
 vasbeton lemezalap 30 cm
 szertelőbeton 5 cm
 PE fólia 1 rfg
 talajnyomás elleni bitumenes teknozsizg. 4 rfg
 kalcitcsés 1 rfg
 aljazóbeton, a peremek mentén megerősítve 10 cm
 kavicsréteg 15 cm
 termelt talaj

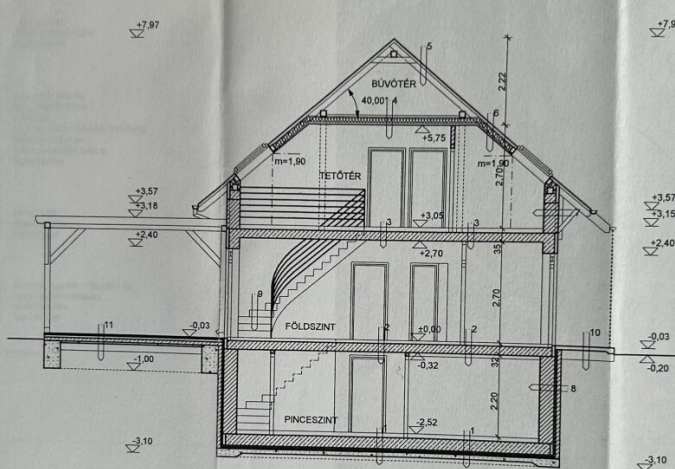
- 2 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 aljazóbeton 5 cm
 PE fólia technológiai szigetelés 1 rfg
 lépéshangszigetelés 2 cm
 POROTHERM hőszigetelés 23 cm
 NIKECELL hőszigetelés 4 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 3 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 aljazóbeton 6 cm
 PE technológiai szigetelés 1 rfg
 lépéshangszigetelés 5 cm
 POROTHERM hőszigetelés 23 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 4 bővítőrész
 deszkázat 5 cm
 szilárd hőszigetelés 12 cm
 PE párazáró fólia 1 rfg
 gipszkarton + lépcsős 5 cm

- 5 cserépfedés 3 cm
 lécezés+ellenléc 5 cm
 PE fólia 1 rfg
 szarufa 1 rfg
 bővítőrész 15 cm

- 6 cserépfedés 3 cm
 lécezés+ellenléc 5 cm
 PE fólia 1 rfg
 szilárd hőszigetelés 12 cm
 PE párazáró fólia 1 rfg
 gipszkarton + lécezés 5 cm



- 7 külső vakolat 2 cm
 POROTHERM falazat 38 cm
 belső vakolat 1,5 cm

- 8 szigetelési tartó fal 12 cm
 kiegyenlítő habarcs 1 cm
 kellenítés 1 rfg
 talajnyomás elleni bit. teknozsizg. 4 rfg
 deszoráló habarcs 2,5 cm
 beton pinceblokk falazat 38 cm
 belső vakolat 1,5 cm

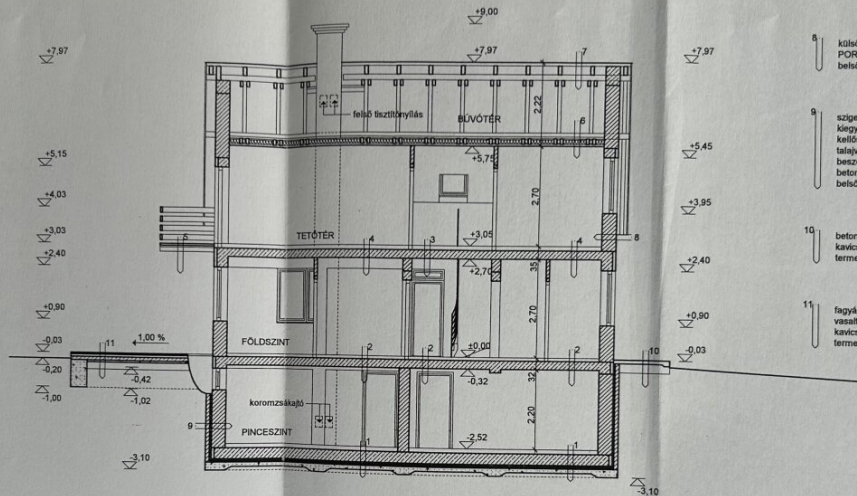
- 9 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
 monolit vb. lépcső 15 cm
 mennyezetvakolat 1,5 cm

- 10 beton járda 10 cm
 kavicsfeltöltés 15 cm
 termelt talaj

- 11 fagyálló cs.m.ker. + fagyálló rag. 1 cm
 vasalt aljazat (lejtésadó) >12 cm
 kavicsfeltöltés 20 cm
 termelt talaj

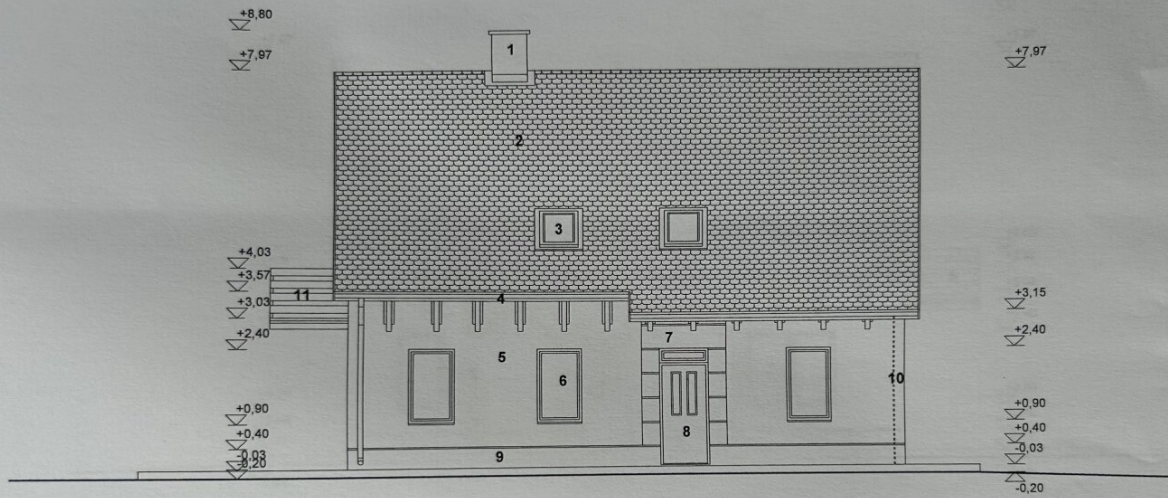
A-A METSZET
 M= 1:100

- 1 mázas kerámia 1 cm
vasbeton lemezalap 30 cm
szereplőbeton 5 cm
PE fólia 1 rfg
talajvíznyomás elleni bitumenes tekercszig. 4 rfg
kellőbeton, a peremek mentén megerősítve 10 cm
kavicsréteg 15 cm
termett talaj
- 2 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
ajzrabeton 5 cm
PE fólia technológiai szigetelés 1 rfg
lépcsőhangszigetelés 2 cm
POROTHERM tödém 23 cm
NIRECELL hőszigetelés 4 cm
menyeezelvokolat 1,5 cm
- 3 mázas kerámia + ragasztás 1 cm
ajzrabeton 6 cm
PE technológiai szigetelés 1 rfg
lépcsőhangszigetelés 5 cm
POROTHERM tödém 23 cm
menyeezelvokolat 1,5 cm
- 4 parketta 1,5 cm
ajzrabeton 6 cm
PE technológiai szigetelés 1 rfg
lépcsőhangszigetelés 5 cm
POROTHERM tödém 23 cm
menyeezelvokolat 1,5 cm
- 5 fa pallódás 5 cm
acél zárószelvény konzol
- 6 búvótér
deszkázat 5 cm
szőnye szigetelés 12 cm
PE párazáró fólia 1 rfg
gipszkarton + lécezés 5 cm
- 7 csempfedés 3 cm
lécezés+ellenléc 5 cm
PE fólia 1 rfg
szarufa 15 cm
búvótér



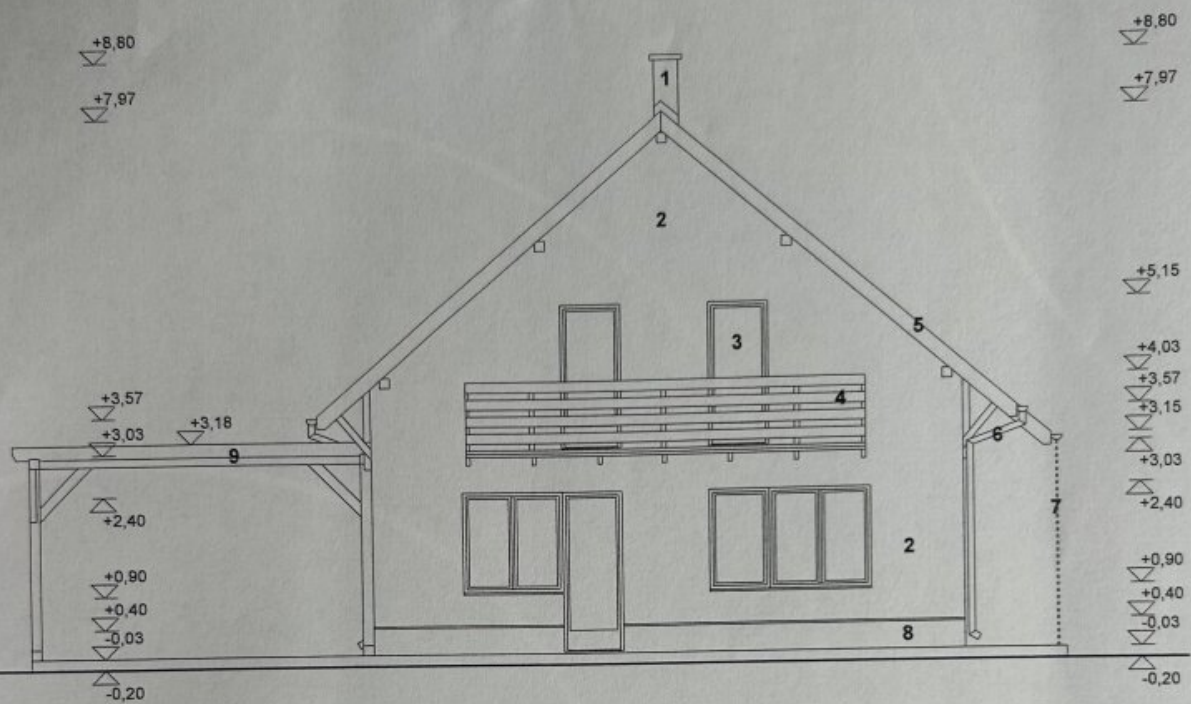
- 8 külső vakolat 2 cm
POROTHERM falazat 38 cm
belső vakolat 1,5 cm
- 9 szigetelést tartó fal 12 cm
kőgyertyillő habarcs 1 cm
kellőbeton 1 rfg
talajvíznyomás elleni bit. tekercszig. 4 rfg
beszorító habarcs 2,5 cm
beton pincsblokk falazat 38 cm
belső vakolat 1,5 cm
- 10 beton járda 10 cm
kavicsfeltöltés 15 cm
termett talaj
- 11 fagyálló cs.m.ker. + fagyálló rag. 1 cm
vasalt ajzrat (nyjtésadó) >12 cm
kavicsfeltöltés 20 cm
termett talaj

B-B METSZET
M= 1:100



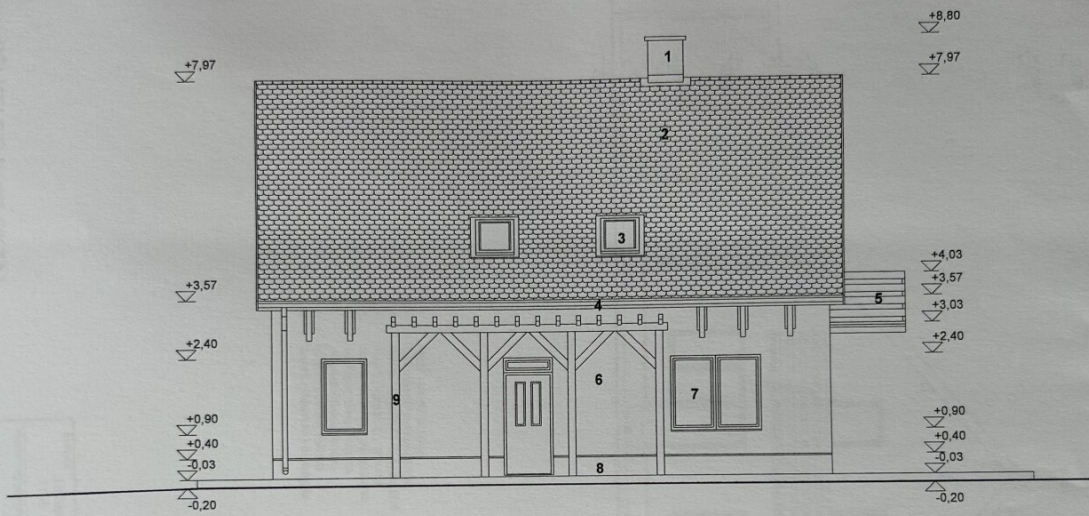
- 1 fehér vakolt kémény
- 2 piros hornyolt cserépfedés
- 3 barna (diószínű) fa tetőszikablak
- 4 vörösréz ereszcsonna
- 5 okkersárga nemesvakolat
- 6 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 7 süttői mészkő burkolat
- 8 barna (diószínű) fa bejárati ajtó
- 9 szürke lábazati vakolat
- 10 csapadékelezető lénc
- 11 barna (diószínű) fa korlát

ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT
M= 1:100



- 1 fehér vakolt kémény
- 2 okkersárga nemesvakolat
- 3 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 4 barna (diószínű) fa korlát
- 5 barna (diószínű) fa burkolat
- 6 vörösréz ereszcsonna
- 7 csapadékevezető lánc
- 8 szürke lábazati vakolat
- 9 barna (diószínű) fa pergola

DÉLKELETI HOMLOKZAT
M= 1:100



- 1 fehér vakolt kémény
- 2 piros homyolt cserépfedés
- 3 barna (diószínű) fa tetőszikablak
- 4 vörösréz ereszsatorna
- 5 barna (diószínű) fa korlát
- 6 okkersárga nemesvakolat
- 7 barna (diószínű) fa nyílászáró
- 8 szürke lábazati vakolat
- 9 barna fa pergola

DÉLNYUGATI HOMLOKZAT
M= 1:100

Objektbeschreibung

+++ Wohnen wo andere Urlaub machen – Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten, Seeblick in Fertörakos +++

Das Haus besticht durch seine **ruhige, naturnahe Lage** und bietet einen **wunderschönen Ausblick auf den Neusiedler See**. Hier genießen Sie Erholung pur – sei es beim Frühstück auf der Terrasse, bei einem Spaziergang am Wasser oder bei einem Glas Wein am Abend.

Ein echtes Highlight ist der **großzügige Garten**, der viel Platz für Entspannung, Freizeit und kreative Gartengestaltung bietet. Umgeben von grüner Natur ist dieses Grundstück ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die das Leben im Freien zu schätzen wissen.

Ob als **Hauptwohnsitz, Feriendomizil** oder **Anlageobjekt** – dieses Haus verbindet Lebensqualität mit einer Top-Lage in einer der beliebtesten Gemeinden in Ungarn am Neusiedler See.

Fertőrákos ist eine ungarische Gemeinde im Komitat Győr-Moson-Sopron mit rund 2200 Einwohnern. Sie liegt am Neusiedler See etwa zehn Kilometer nordöstlich von Sopron direkt an der Grenze zu Österreich. Die Gemeinde ist heute Teil des österreichisch-ungarischen UNESCO-Welterbes „Fertő / Neusiedler See“ beziehungsweise des Nationalparks Fertő-Hanság und nur 3,4 km vom Grenzübergang St. Margareten entfernt (mit Auto 5 Minuten).

Ein Fahrweg des Neusiedler-See-Radwegs verbindet Fertőrákos mit der nördlich angrenzenden österreichischen Gemeinde Mörbisch am See. Von dort aus kann bis zur Staatsgrenze auch mit dem Auto gefahren werden. Direkt an der ungarischen Seite der Staatsgrenze befindet sich an diesem Fahrweg die Mithrasgrotte, in der ein vor 1900 wieder aufgefundenes Mithrasrelief aus der römischen Zeit Pannoniens zu sehen ist. Fertőrákos besitzt eine Hafenanlage sowie ein Seebad (wird zur Zeit umgebaut).

Fertőrákos ist einer der wenigen Orte in Ungarn, der über einen ausgebauten Strand verfügt. Bei der Aquatic Plant Fertő Tavi wurde ein Grasstrand angelegt, aber sowohl das Ufer als auch der Seegrund sind Kies. Der Strand ist mit Rasenflächen zum Sonnenbaden, Duschen, Trinkbrunnen und Buffets ausgestattet. Kinder können sich auf dem Spielplatz vergnügen, während Erwachsene sich auf dem Beachvolleyballplatz oder beim Kanufahren vergnügen können. Sie können einen Spaziergang an den Pfahlbauten im Wasserpark machen, eine Kreuzfahrt auf dem Neusiedler See unternehmen oder die Sehenswürdigkeiten von Fertőrákos mit dem Sightseeing-Zug entdecken.

Das Wohnhaus gliedert sich wie folgt:

EG:

- Eingangsbereich ca 16m²
- Ess/Wohnbereich ca 30,92m²
- Küche ca 8,88m²
- Zimmer I ca 11,81m²
- Bad ca 6,6m²
- WC ca 1,4m²
- Gang ca 1,88m²
- Carport ca 27m²
- Terrasse ca 25m²

OG:

- Zimmer I ca 10,46m²
- Zimmer II ca 8,02m²
- Zimmer III ca 16,1m²
- Zimmer IV ca 16,52m²
- Bad inkl. WC ca 3,45m²
- Gang ca 8,29m²
- Balkon ca 9m²

KG:

- Abstellraum I ca 12,49m²
- Abstellraum II ca 18,2m²
- Abstellraum III ca 19,8m²
- Technikraum ca 20,06m²
- Gang ca 6,15m²

Technik:

- Heizung über Gastherme mit Radiatoren
- Klimaanlage vorhanden. Kachelofen im Wohn-/Essbereich.
- Kein Kanalanschluss vorhanden, Versickerung über Senkgrube
- Massivbauweise 44er Wienerberger, Garage mit 38er Wienerberger + 10cm Isolierung
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz und Insektenschutz

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses tolle Objekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at